10
Tijdelijke huisvesting van jongeren

Aan de orde is de behandeling van:
- **het Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (34156).**

De **voorzitter**:
Ik heet de initiatiefneemster, mevrouw Schouten, en de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Voorzitter. Vandaag bespreken wij een initiatiefvoorstel dat iedereen sympathiek in de oren zal klinken. Het beoogt de woningmarkt toegankelijker te maken voor jongeren. Het maakt tijdelijke huurcontracten mogelijk voor jongeren door het aanbrengen van enkele wijzigingen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Door jongeren te stimuleren na een paar jaar te verhuizen wordt gepoogd de doorstroming te bevorderen. De mogelijkheden van de verhuurder om een huurovereenkomst op te zeggen wegens dringend eigen gebruik worden aangevuld. Het zal namelijk ook mogelijk worden om op die grond een huurovereenkomst op te zeggen die met een jongere met een leeftijd tot 28 jaar is afgesloten voor de duur van maximaal vijf tot zeven jaar.

De gebrekkige doorstroming op met name de sociale huurmarkt is al jaren een probleem. Het ziet er ook niet naar uit dat er in de komende jaren een einde zal komen aan de schaarste; het tegenovergestelde is eerder het geval. Wat gebeurt er, zo vraag ik de indiener en de minister, na afloop van zo'n jongerencontract, als de jongere eruit moet maar geen andere woning kan vinden. Immers, ook middeldure huurwoningen zijn uitermate schaars en een koopwoning zal lang niet voor iedereen haalbaar zijn. Het is niet ondenkbaar dat de jongere aan het einde van zijn contract met zijn opgebouwde vijf tot zeven jaar inschrijfduur alsnog geen kans maakt op een andere sociale huurwoning, want in veel regio's is een dergelijke inschrijfduur bij lange na niet voldoende. Verschuift deze wet het probleem niet gewoon? Ik krijg hierop graag een antwoord van de indiener en van de minister.

Dat studenten en andere jonge starters op de woningmarkt het in Nederland ontzettend moeilijk hebben, zal nagenoeg bij iedereen bekend zijn. Nagenoeg iedereen zal het erover eens zijn dat er maatregelen genomen moeten worden om de toegankelijkheid en de doorstroming voor deze groepen te verbeteren. Ook de PVV-fractie is een voorstander van wetten die jongeren kunnen helpen om sneller aan fatsoenlijke woonruimte te komen. Let wel: onze jongeren. Daar zit het grote probleem dat mijn fractie met dit initiatiefwetsvoorstel heeft. De leeftijdsgroep die in aanmerking komt voor deze jongerencontracten, is die tot 28 jaar. Ruim 60% van alle asielzoekers in Nederland bevindt zich in dezelfde leeftijdscategorie. Op dit moment zijn dat er ongeveer 28.000. Getuige de beelden die wij elke avond op televisie kunnen zien, zijn er nog honderdduizenden onderweg. Een substantieel deel van hen zal een verblijfsvergunning in Nederland krijgen. Bovendien moeten we niet vergeten dat er nu al ruim 16.000 statushouders zijn, voor wie men met spoed een woning zoekt omdat zij een plek in een asielzoekerscentrum bezet houden.

Tijdens de behandeling in de Tweede Kamer heeft de initiatiefnemer gezegd dat deze wet geen woningnood zal oplossen maar wel zal helpen om de schaarste eerlijker te verdelen. Ze heeft ook heel duidelijk gezegd dat statushouders, wanneer zij voldoen aan de voorwaarden van deze wet; dat wil zeggen: wanneer zij in de leeftijdscategorie vallen, ook gebruik kunnen maken van deze regeling. Het wetsvoorstel, zo zei de initiatiefnemer, maakt immers geen onderscheid op basis van achtergrond. De invulling van het begrip "eerlijk verdelen" komt niet overeen met wat mijn partij daaronder verstaat, en dan druk ik mij nog heel netjes uit. De conclusie is even triest als duidelijk: de jongeren die hopen dat zij door de invoering van deze wet meer kans maken op een woning, komen bedrogen uit, want in de praktijk zullen met name statushouders profiteren van deze regeling. En dus zullen Merel en Joost voorlopig nog bij hun ouders Henk en Ingrid moeten blijven wonen. De zieligheidsindustrie gaat hier in Nederland immers boven alles.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Om de feestvreugde te verhogen: ik voer het woord mede namens de CDA-fractie.

Voorzitter. Dit najaar verscheen een overzicht van de gemiddelde wachttijd voor een normale sociale huurwoning in verschillende gemeenten. Wie het ouderlijk huis wil verlaten om op eigen benen te staan, zinkt de moed in de schoenen. Een wachttijd van zeven jaar is geen uitzondering. Vooral voor jongeren die niet in aanmerking komen voor de campuscontracten is de toetreding tot de woningmarkt daarom ingewikkeld. Ik complimenteer de initiatiefnemer van dit wetsvoorstel en allen die haar daarbij ondersteund hebben dan ook zeer met hun inzet voor de jonge woningzoekenden. De jongeren van PerspectieF, de jongerenorganisatie van de ChristenUnie, mogen daarbij niet ongenoemd blijven. Ik heb begrepen dat zij in dit huis aanwezig zijn.

Ik geef dat compliment niet omdat ik de verwachting heb dat dit wetsvoorstel voor drastische veranderingen in de wachttijden zorgt. Daarvoor zal er meer gebouwd moeten worden. Dit wetsvoorstel zorgt echter wel voor een betere verdeling van de schaarste. Ook bevordert het de doorstroming. Met de introductie van het instrument tijdelijke huur voor jongeren snijdt het mes namelijk aan twee kanten. Deze maatregel is goed voor de beschikbaarheid van woningen voor jongeren en zij verkleint het risico op scheefwonen, een belangrijk issue dat inherent is aan het hebben van een grote sociale huursector.

Tegelijkertijd is dit initiatiefvoorstel natuurlijk niet meer dan een druppel op de gloeiende woningmarktplaat. De pretentie van het voorstel is overigens ook niet groter dan dat. De initiatiefnemer is daar heel reëel over: het is schuiven in schaarste. Die schaarste zit per definitie ingebakken in een systeem met maximumhuren en huurtoeslagen en is nog

eens flink verergerd door de economische crisis van de afgelopen jaren. Enerzijds is de doelgroep groter geworden. Anderzijds is de woningbouwproductie, vooral van sociale huurwoningen, geïmplodeerd. De eerste oplossing is dus: bouwen, bouwen, bouwen, en dan vooral slim bouwen, zowel technisch als qua segment. Zeker in deze tijd van flexibilisering, toenemende tijdelijke contracten en zzp'ers zal ook het aantal betaalbare huurwoningen in de vrije sector moeten stijgen. Mijn fractie en die van het CDA constateren dat er inmiddels wel weer wat beweging in de bouw van deze woningen zit, maar het tempo ligt nog lang niet hoog genoeg. Wil de adviseur van de Kamer hier nader op ingaan?

De fractie van de ChristenUnie vindt huurbescherming een groot goed. Daarom is juist een vast contract de norm. We zullen daar ook over spreken bij de behandeling van het voorstel dat de minister hier aanhangig heeft gemaakt. Voor deze specifieke groep die in het kleinste en goedkoopste segment van de woningen een plekje vindt, is door de indiener echter aannemelijk gemaakt dat zij binnen de termijn van vijf tot zeven jaar door gewijzigde levensomstandigheden vaak al uitziet naar een andere woning, vaak ook in een ander segment van de woningmarkt. Bovendien blijft de inschrijftijd voor een sociale huurwoning doorlopen. Dat is een belangrijke aanvulling. Mijn vraag is wel hoe de indiener kijkt naar gemeenten waarin de gemiddelde inschrijftijd voor een woning de maximale tijd van het jongerencontract ruimschoots overtreft. Weet zij of bijvoorbeeld de VNG deze gemeenten hierop voorbereidt, zodat voorkomen kan worden dat zich over vijf jaar een nieuwe vorm van woningnood aandient? Welke rol ziet de minister daarbij voor zichzelf?

Ik constateer dat de definitie "dringend eigen gebruik" in de loop der jaren een steeds ruimere interpretatie heeft gekregen. Gezien de huidige wetssystematiek en de reeds bestaande jurisprudentie is het voor dit wetsvoorstel een voorstelbare keuze dat het jongerencontract hieronder gehangen wordt. Dat geldt immers ook voor het campuscontract. Ik ben wel benieuwd hoe de indiener zelf aankijkt tegen deze oprekking van het Burgerlijk Wetboek en of er alternatieven zijn overwogen. Bij de behandeling van de Wet doorstroming huurmarkt, die al aanhangig is in dit huis, zal mijn fractie dit punt zeker aan de orde stellen. Het begrip "dringend eigen gebruik" is langzamerhand een huis met allerlei aanbouwtjes geworden. Het lijkt ons goed om dat eens tegen het licht te houden.

Rest mij de vraag hoe dit wetsvoorstel in de praktijk handen en voeten gaat krijgen. Leggen gemeenten dit vast in prestatieafspraken met woningcorporaties of zijn die zelf aan zet? Worden er al voorbereidingen getroffen? Ik ben benieuwd.

De fracties van het CDA en de ChristenUnie steunen van harte de strekking van dit wetsvoorstel. Als er één groep woningzoekenden is die lastig een plekje vindt, dan zijn het volgens mij wel de jongeren. Daarom is het een goede zaak dat er nu een wetsvoorstel voorligt waarmee een klein zetje in de goede richting wordt gegeven. Het is ook een nuchter wetsvoorstel. De woningmarkt zal nog last hebben van wachttijden en van scheefwoners. Om dat op te lossen is meer nodig, maar vandaag op deze eerste vergaderdag van de Eerste Kamer in de lente klinkt er voor jongeren wel een nieuw wetgevingsgeluid. Ik hoop dat meer jongeren daardoor straks een plekje weten te vinden op onze sociale woningmarkt. Ik zie met belangstelling uit naar het antwoord van de indiener en natuurlijk ook naar dat van onze adviseur.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Voorzitter. Namens de fractie van de VVD wil ik waardering uitspreken voor mevrouw Schouten en haar complimenteren. Ik heb waardering voor haar initiatief en voor het vele werk dat zij daaraan heeft besteed. Ik complimenteer haar met het resultaat dat zij tot nu toe heeft bereikt. Wat de VVD betreft haalt zij vandaag ook de eindstreep.

De memorie van toelichting begint met een duidelijke probleemstelling. Er zijn te weinig sociale huurwoningen voor jongeren en jongeren hebben minder kansen om zo'n woning te krijgen. Zij hebben nog geen woonduur en weinig wachttijd opgebouwd, dus maken zij via de wachtlijsten weinig kans. Ze hebben meestal te weinig salaris om in de vrije sector te huren of te kopen. Wel kunnen ze in aanmerking komen voor een specifieke jongerenwoning, maar als ze die accepteren, verliezen ze weer hun wachttijd voor een normale gereguleerde woning. De VVD onderschrijft deze probleemstelling.

Het wetsvoorstel wil daar wat aan doen door middel van het jongerencontract, door middel van tijdelijke verhuur van jongerenwoningen voor vijf jaar. Hierdoor zal er niet direct worden bijgebouwd, maar wordt de schaarste beter verdeeld doordat de tijdelijke huur voor een snellere doorstroming zorgt. Nu kan een jongere betrekkelijk lang in een jongerenwoning blijven wonen. Straks, dankzij de tijdelijke huur voor vijf jaar, kunnen meer jongeren van diezelfde woning profiteren. Wij verwachten bovendien dat tijdelijke huur potentiële verhuurders over de streep zal trekken om aan jongeren te verhuren. Misschien wordt deze sector door de tijdelijke contracten zoveel interessanter dat verhuurders ook meer gaan investeren. Zeker is het niet en getallen zijn moeilijk te geven, maar het is een prima voorstel dat een kans verdient.

Waarin verschilt het jongerencontract van de normale gereguleerde contracten? De looptijd is vijf jaar. De opvolgende huurder moet ook weer een jongere zijn. De verhuurder is niet verplicht om bij opzegging van de huur voor passende alternatieven te zorgen. De inschrijving op de wachtlijst loopt gewoon door. De jongere loopt dus geen achterstand op. In schrijnende gevallen is verlenging met twee jaar mogelijk. De VVD vindt deze middelen effectief om het doel te bereiken. Tegelijkertijd vraagt mijn fractie zich af of de jongere voldoende bescherming heeft.

Wat zijn de mogelijkheden als het contract afloopt? Vooropstaat dat de jongere vijf jaar de tijd heeft om naar iets nieuws uit te kijken. Bij opzegging vindt een rechterlijke toets plaats. Zo nodig kan hij een beroep doen op plaatselijke urgentieregelingen. Veel jongeren krijgen na hun studie een baan en een salaris. Daarmee hebben zij ook kansen om in de vrije sector te huren of te kopen. Is deze bescherming afdoende? Sommigen zeggen: nee, zij is onvoldoende. In veel steden is de wachttijd langer dan vijf jaar. In de vrije sector is veel te weinig aanbod. Bovendien zijn de huren in de vrije sector te hoog. Daarnaast is kopen wel erg moeilijk gemaakt. De fractie van de VVD stelt daar tegenover dat de jongere ook in een andere gemeente kan gaan wonen. Dat betekent reizen, maar dat lijkt ons niet onoverkomelijk. De

regering bevordert het aanbod in de vrije sector met verschillende maatregelen: de scheiding van DAEB en niet-DAEB, het bevriezen van de liberalisatiegrens, een appel op gemeenten om grond te verkopen en afspraken over huurmaxima te maken. De nieuwste maatregel is de Blokbox. Die is zo nieuw dat ik nog niet precies weet wat die inhoudt.

Veel jongeren beëindigen met succes hun studie. Ze krijgen een baan en salaris. Daarnaast krijgen ze vaak ook een relatie en worden ze tweeverdieners. Mijn fractie meent dat hiermee natuurlijk niet alle problemen zijn opgelost, maar het biedt goede kansen aan veel meer jongeren dan tot dusver. Daarbij moeten we voor ogen houden dat de vergelijking niet is: een jongerencontract óf een normaal contract. Immers, er komen niet meer huizen bij. De vergelijking is: een jongerencontract óf geen contract. Liever twee bewoners ieder voor vijf jaar dan één bewoner voor tien jaar in een jongerenwoning.

Bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel is geen schriftelijke vragenronde geweest. Daarom zou ik van de gelegenheid gebruik willen maken om een tweetal vraagpunten aan de indiener voor te leggen. Het betreft de rechterlijke toets bij beëindiging en de feitelijke ontruiming.

Allereerst de rechterlijke toets. Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek geeft regels voor de beëindiging van de huurovereenkomst, bijvoorbeeld in de artikelen 271, 273, 274 en wat ons betreft komt daar dus artikel 274a bij. Bij de toepassing van die regels kunnen fouten gemaakt worden: vormfouten, termijnoverschrijdingen, foute adressering. We hebben het huurrecht namelijk knap ingewikkeld gemaakt. Het kan voorkomen dat door een administratieve fout de huur niet op een correcte manier wordt opgezegd. In die gevallen zou automatisch een contract voor onbepaalde tijd ontstaan. Althans, zo versta ik de laatste alinea op pagina 8 van de memorie van toelichting. Is die opvatting juist?

Ook rijst bij mijn fractie de vraag of deze automatische omzetting in een contract voor onbepaalde tijd niet een te zware sanctie is. Immers, de huurder, die niet langer tot de doelgroep behoort, kan blijven wonen. Daarmee wordt die woning voor jaren aan de doelgroep onttrokken. De sanctie lijkt ons ook niet doeltreffend omdat hij niet de verhuurder treft, maar de jongere die de opvolgende huurder geworden zou zijn. Hij en diens opvolgers moeten weer langer wachten. Waarom heeft de indiener gekozen voor deze automatische consequentie van verlenging tot onbepaalde tijd? Waarom heeft zij niet gekozen voor een andere sanctie die nog ruimte biedt voor herstel van vormfouten?

Het lijkt de VVD-fractie niet uitgesloten dat bij beëindiging van de huur de huurder niet meewerkt aan vrijwillige ontruiming van de woning. De woning kan dan niet aan de opvolgende jongere ter beschikking worden gesteld. Jongeren gedragen zich namelijk niet altijd zoals de wetgever graag ziet. Zijn de wettelijke mogelijkheden toereikend om in deze situatie verandering te brengen? Zullen die mogelijkheden ook gebruikt gaan worden? Of moeten we er rekening mee houden dat de praktijk weerbarstiger is?

Al met al beoordelen wij dit wetsvoorstel positief. Wij zijn benieuwd naar het antwoord op onze vragen.

□

De heer **Köhler** (SP):
Voorzitter. Allereerst wil ik mevrouw Schouten complimenteren met haar initiatief. Het beoogt jongeren makkelijker aan een woning te helpen door het aantal speciaal voor hen bestemde woningen te vergroten en door ervoor te zorgen dat jongeren binnen vijf jaar doorstromen naar een andere woning, zodat de jongerenwoning weer beschikbaar komt voor een nieuwe jongere.

Op het eerste gezicht lijkt het wetsvoorstel een oplossing te bieden voor een groot probleem, namelijk dat er voor starters in grote delen van ons land geen mogelijkheden zijn om aan een betaalbare zelfstandige woning te komen, waardoor ze noodgedwongen in het ouderlijk huis blijven wonen of ergens in onderhuur gaan, met alle wantoestanden die daar vaak bijhoren.

Toch heeft de SP-fractie ernstige bedenkingen bij het voorstel om te komen tot tijdelijke huurcontracten voor jongeren voor vijf jaar. Wij hechten sterk aan het huurcontract voor onbepaalde tijd en willen voorkomen dat huurders straks huurnomaden worden die met tijdelijke huurcontracten van woning naar woning zwerven. Gelukkig is de initiatiefneemster van het wetsvoorstel dit met ons eens en heeft ze dit gevaar met een zorgvuldige vormgeving van deze vorm van tijdelijke verhuur proberen te voorkomen. Helaas is ze daar naar onze mening niet afdoende in geslaagd. In die delen van het land waar de wachttijden voor een sociale huurwoning zeer lang zijn, soms wel meer dan tien jaar, komt de hurende jongere na afloop van zijn jongerencontract op straat te staan. Als de jongere dan wat betreft zijn inkomen nog is aangewezen op een sociale huurwoning, is hij daar nog niet voor aan de beurt. Als woonnomade kan hij dan terug naar het ouderlijk huis, ergens in onderhuur gaan, of, als dat allemaal niet lukt, de daklozenopvang zoeken.

Dit geldt ook voor jongeren die inmiddels een redelijk inkomen hebben en zouden moeten doorstromen naar de vrije sector. In een aantal grote steden kunnen ze geen voor hen betaalbare huur- of koopwoning krijgen, omdat dat soort woningen er eenvoudigweg niet is. Ik praat over de huidige situatie, maar ik heb weinig hoop dat dit probleem binnen vijf jaar zal worden opgelost. Ik zal dit voorbeeld niet nog erger maken door het te hebben over een jongere die een kind gekregen heeft en na afloop van het jongerencontract geen nieuwe woning kan vinden. Wel vraag ik mevrouw Schouten hoe zij aankijkt tegen het door mij geschetste gevaar dat jongeren na afloop van hun tijdelijke huurcontract woonnomaden dreigen te worden.

Onze tweede bedenking betreft de vraag of en, zo ja, hoe er door het wetsvoorstel meer voor jongeren bestemde huurwoningen zullen komen. Als er meer relatief kleine, eenvoudige en dus ook betaalbare woningen voor jongeren gebouwd gaan worden, vind ik dat zonder meer positief, maar ik betwijfel of deze wet daartoe gaat leiden. Dat particuliere verhuurders meer woningen gaan aanbieden met een jongerencontract, betwijfel ik nog meer. Naar ik heb begrepen, heeft de initiatiefneemster van dit wetsvoorstel ook een geringe verwachting op dit punt, lezende de Handelingen van de Tweede Kamer.

Blijft over dat de toegelaten instellingen in overleg met gemeenten meer sociale huurwoningen van het label "jon-

gerenwoning" voorzien, woningen die door het wetsvoorstel voor steeds nieuwe jongeren beschikbaar gaan komen. Dit kan door deze nieuwe wet bevorderd worden. Dat zou enerzijds op zich positief zijn, maar het betekent anderzijds dat het aantal gewone sociale huurwoningen afneemt. Immers, een sociale huurwoning die je labelt als "jongerenwoning", onttrek je aan de lijst van sociale woningen die voor andere woningzoekenden beschikbaar zijn. Het zal er in veel gemeenten met een heel krappe woningmarkt op neerkomen dat veel starters geen jongerenwoning weten te bemachtigen, omdat die woningen binnen de kortste keren allemaal vol zullen zitten en daar ook weer wachtlijsten voor ontstaan. Die jongeren moeten dan gaan wachten op een normale sociale woning, maar daar zijn er minder van. Daardoor loopt hun wachttijd op. We vragen de initiatiefneemster om ook op dit probleem te reageren en wachten haar reactie op onze vragen met interesse af.

☐

De heer **Schalk** (SGP):
Mevrouw de voorzitter. Allereerst complimenteer ik de indienster namens de SGP voor dit initiatiefwetsvoorstel. Met dit voorstel heeft zij niet alleen laten zien dat ze in staat is om goede en nuttige wetgeving te maken, maar ook dat ze hart voor jongeren heeft. Het voorstel is er immers op gericht om mogelijkheden te creëren waardoor jonge mensen meer kansen krijgen om snel en tijdelijk een huurwoning te krijgen. Het valt daarbij op dat de indienster van het wetsvoorstel de zaak eerlijk benadert: dit wetsvoorstel lost de woningnood niet op, maar wil alleen de schaarste beter verdelen. Bijkomend voordeel is dat daardoor de doorstroming wordt gestimuleerd. De systematiek is dat jongeren de mogelijkheid krijgen om een jongerencontract af te sluiten voor een bepaalde periode en met behoud van opbouw van de inschrijfduur voor een socialehuurwoning.

Dit roept bij de fractie van de SGP echter nog wel enkele vragen op. In feite komt het erop neer dat, als een 27-jarige gaat huren op basis van een jongerencontract, dat nog kan gelden voor vijf jaar. Dus tot je 32ste jaar kun je onder een jongerencontract vallen. Vervolgens is het nog mogelijk om een verlenging van twee jaar te krijgen. In feite betekent dit de jongerenhuisvesting bezet kan zijn door mensen die halverwege de 30 zijn, dus 34 of bijna 34 jaar. Laten we een eenvoudig voorbeeld nemen. Als ik hier in de Kamer zou vragen of er iemand bijna 34 jaar is, dan weet ik een collega die aan dat criterium voldoet: mevrouw Bikker. Zij heeft volgens mij al een heel arbeidsverleden opgebouwd en is inmiddels al senator in de Eerste Kamer. Dat is toch niet iemand die nog in aanmerking zou moeten komen voor een huurwoning voor een jongere? Kortom: schiet het niet een beetje door aan de bovenkant, bij de oudere jongeren? Hoe kijkt de initiatiefnemer hiertegen aan en wat vindt de adviseur, minister Blok, van deze casus? Ik bedoel dan overigens niet de casus van mevrouw Schoutens collega, mevrouw Bikker, maar de casus van de oudere jongere die van deze route gebruikmaakt.

Er komt nog iets bij. Het gaat hier om een groep die mogelijkheden moet hebben om tot gewone woninghuur te komen, ook in de sociale sector. Als iemand zich op zijn 18de heeft laten inschrijven als woningzoekende, dan neemt hij wel een jaar of veertien, zestien of zeventien een plaats in op die lijst van woningzoekenden. Dat is best lang, lijkt mij.

Verder is wetgeving die in samenhang met dit wetsvoorstel binnenkort behandeld zal worden, vooral gericht op het voorkomen of aanpakken van scheefwonen. Door dit initiatiefwetsvoorstel kunnen mensen tussen de 18 en 34 jaar gebruikmaken van het jongerencontract, inclusief verlenging. Daarbij mogen we ervan uitgaan dat er daarbinnen een grote groep is die inmiddels voldoende geld verdient om elders te gaan wonen als er woningen beschikbaar zijn. Bestaat nu niet de kans dat er binnen deze groep een nieuwe vorm van scheefwonen ontstaat? Hoe gaan we dat voorkomen? Of is daarin voorzien in de samenhangende wetgeving? Ik krijg hierop graag een reactie, zowel van de indienster als van de minister.

Het is wel heel goed dat er aan de onderkant, dus bij de echte jeugdigen, extra ruimte is gecreëerd door het amendement-Bisschop, waarmee wordt geregeld dat het voorgestelde jongerencontract ook kan worden gebruikt door jongeren onder de 18 jaar, ondanks het feit dat jongeren onder de 18 jaar voor de wet in principe niet handelingsbekwaam worden geacht. Hierbij is van belang dat de rechter minderjarigen bevoegd mag verklaren om bepaalde handelingen te verrichten, zoals het aangaan van een jongerencontract, en dat de verhuurders de vrijheid hebben om te verhuren aan die minderjarigen. Het betreffende amendement is aangenomen. Het heeft het wetsvoorstel versterkt voor jongeren onder de 18 jaar. De tekst van het betreffende artikel luidt nu als volgt: "Onder jongere wordt in dit artikel verstaan een persoon die nog niet de leeftijd van 28 jaren heeft bereikt." Daarmee is er geen ondergrens genoemd. Heeft de indienster daar ook nog ideeën bij?

Ik heb nog een paar laatste vragen. In de brief van de minister van 19 februari over de samenhang tussen dit initiatiefwetsvoorstel en de wetsvoorstellen over doorstroming op de huurmarkt (34373) en gegevensverstrekking door de Belastingdienst (34374) schrijft de minister dat met dit initiatief een opzeggingsgrond wordt geïntroduceerd waarmee de huur van een aan een jongere beschikbaar gestelde woning na vijf of uiterlijk zeven jaar "kan" worden opgezegd ten behoeve van een nieuwe jongere. Dit leidt tot de volgende vragen. Hoe wordt voorkomen dat de huur na vijf jaar gewoon niet wordt opgezegd omdat de verhuurder een hogere huur kan vragen van iemand die er al woont en inmiddels een hoger inkomen heeft? En wordt het niet onaantrekkelijk om met een jongerencontract te werken omdat opzegging alleen kan ten behoeve van een nieuwe jongere, gezien ook de bepalingen over dringend eigen gebruik? Oftewel: is er straks nog enige flexibiliteit voor verhuurders om een bepaalde woning op enig moment weer voor een andere doelgroep te bestemmen?

De gestelde vragen laten onverlet de positieve bejegening van dit wetsvoorstel door de SGP-fractie. Ik ben benieuwd naar de beantwoording door zowel de indienster als de minister.

☐

De heer **Pijlman** (D66):
Voorzitter. Ook de D66-fractie wil graag mevrouw Schouten complimenteren met dit mooie werk en het perspectief dat dit biedt voor jongeren. Ik zie de jongeren op de publieke tribune knikken. Ik denk dat zij mevrouw Schouten hebben geïnspireerd.

Goedkope huizen zijn schaars en schaarste verdelen is erg lastig. Het voorstel is een stap — de initiatiefneemster is bescheiden en noemt het zelf "een stapje" — in de goede richting voor de huisvesting van jongeren. Ik vraag de initiatiefneemster: om hoeveel jongeren gaat het nu eigenlijk? We zullen het er over een paar weken, bij de behandeling van het wetsvoorstel over doorstroming op de huurmarkt, ook over hebben, maar er zijn niet heel veel cijfers voorhanden. Aan de adviseur van mevrouw Schouten vraag ik: hoe monitoren we of deze groepen groeien en of de doorstroming daarna, na die vijf tot zeven jaar, ook tot stand komt? Andere collega's hebben hier ook naar gevraagd. En wat als de doorstroming niet tot stand komt?

De **voorzitter**:
Wenst een van de leden in eerste termijn nog het woord te voeren? Ik constateer dat dit niet het geval is. Omdat er allemaal commissievergaderingen zijn, moet ik de vergadering tot 16.45 uur schorsen.

De vergadering wordt van 15.25 uur tot 16.45 uur geschorst.

☐

Mevrouw **Schouten**:
Voorzitter. Allereerst spreek ik mijn dank ervoor uit dat ik mijn initiatiefwet hier mag verdedigen, op een dag waarop heel veel gebeurd is, dus in trieste omstandigheden. Ik dank de leden voor hun constructieve inbreng en voor de warme woorden, niet alleen voor mij maar ook voor degenen die dit wetsvoorstel mede mogelijk hebben gemaakt en ondersteund hebben.

Voordat ik begin aan de beantwoording van de vragen, zet ik nog kort het doel van de wet en de motivatie voor dit wetsvoorstel uiteen. Zoals veel leden opmerkten, is het voor veel jongeren, met name in de schaarstegebieden, niet eenvoudig om een huurwoning te krijgen. Er zijn voorbeelden te over van jongeren die heel graag een woning willen, bijvoorbeeld omdat ze ergens zijn gaan werken of studeren, maar daar niet terechtkunnen. Uiteindelijk is dat de reden geweest waarom we hebben nagedacht over de vraag hoe we die situatie een klein beetje kunnen verbeteren. Want zoals de leden terecht hebben opgemerkt, zal dit wetsvoorstel niet alle problemen op de woningmarkt oplossen. Het zal hopelijk wel een klein steentje bijdragen om de positie van de jongeren op de woningmarkt te verbeteren. Ik dank nog in het bijzonder PerspectieF, de jongerenorganisatie van de ChristenUnie, die ons heeft aangespoord om dit wetsvoorstel te schrijven en daarbij actief heeft meegedacht.

De leden hebben een aantal belangrijke vragen gesteld. Ik wil deze vragen overzichtelijk en uiteraard zo volledig mogelijk proberen te beantwoorden. Dat zal ik doen aan de hand van een aantal blokjes. Het eerste blokje gaat over de doorstroming en over de vraag wat er gebeurt na afloop van de tijdelijke verhuur. Het tweede blokje gaat over de term "dringend eigen gebruik" in de wet. Het derde onderdeel van mijn beantwoording gaat over de doelgroep van deze wet. Tot slot is er nog een specifieke vraag gesteld over het aantal jongeren. Daarop zal ik aan het eind van het blokje Overig terugkomen.

Ik begin met het punt van de doorstroming. Wat gebeurt er nu aan het einde van het contact? Vrijwel alle leden hebben daarover vragen gesteld. Dat is terecht, want dat is het punt waarop de meeste druk zal komen te staan, aan het eind van het contract. Komen jongeren dan in de problemen? Of zijn we de problemen aan het opschuiven, zoals sommige leden hebben gevraagd? We zien nu al in de praktijk dat ongeveer de helft van de jongeren na een aantal jaren doorstroomt vanuit de eerste woning naar een koopwoning dan wel een grotere huurwoning. Een deel van deze jongeren zal dus al vanzelf doorstromen, waarschijnlijk al voor het einde van het huurcontract. Daarnaast, en dat is een bewuste keuze geweest in dit wetsvoorstel, loopt de inschrijvingsduur door. Dat hebben wij bewust gedaan, juist om te voorkomen dat er aan het eind een gat ontstaat, waardoor de jongere niet verder kan. Een deel van de jongeren zal ook al een inschrijfduur hebben voordat zij het jongerencontract aangaan. De inschrijfduur hoeft dus geen vijf jaar te zijn. In veel gevallen zal die langer zijn, omdat de jongere ook al langer ingeschreven staat. Daarnaast weet de jongere dat hij een contract aangaat voor een bepaalde duur. Dat hoeft de jongere niet te doen. Het is een eigen keuze. De jongere kan er ook voor kiezen om voor meer zekerheid op de lange termijn te gaan, alleen zal hij dan waarschijnlijk wel langer moeten wachten voordat hij een woning krijgt. Het is dus ook een keuze: wacht je wat langer en heb je daarna wat meer zekerheid, of kies je nu voor een woning waarbij je weet dat je die na vijf dan wel zeven jaar zult moeten verlaten? De jongere is er dus zelf bij en heeft ook zelf de keuze of hij het contract wil aangaan.

Uiteraard heeft het ook te maken met de preferenties nadat het contract is afgelopen. Als een jongere in het centrum van Amsterdam wil wonen, kan ik hem niet garanderen dat daar een woning beschikbaar zal zijn. Dit noemde ik in de Tweede Kamer ook. In de ring daaromheen zijn er echter wel mogelijkheden om een volgende huurwoning te betrekken met de inschrijfduur die dan opgebouwd is. Dus ja, na afloop zal er waarschijnlijk ook een moment komen waarop bekeken wordt wat de volgende stap in de wooncarrière wordt. In de praktijk zien we echter dat daarin al keuzes worden gemaakt. Daarnaast hebben wij de jongere juist door het laten doorlopen van de inschrijfduur meer zekerheid geboden dat die vervolgstap ook genomen kan worden.

De fracties van de ChristenUnie en het CDA hebben heel specifiek gevraagd of de VNG is betrokken bij de informatie en bij het feit dat deze contracten eraan gaan komen. De VNG is hier niet expliciet bij betrokken, maar de gemeenten met de grootste woningnood, dus Amsterdam en Utrecht, hebben zelf gevraagd om dit wetsvoorstel. Die zijn er dus alert op dat de wet er gaat komen. Ze zijn zelf ook al bezig om te bekijken hoe ze daaraan vorm kunnen geven. Daarnaast leggen gemeenten zelf zaken vast in prestatieafspraken, bijvoorbeeld het aantal jongerencontracten. Het grootste deel van de gemeenten heeft deze afspraken ook. Dat geldt in ieder geval voor de gemeenten met de grootste woningnood. Daarnaast kunnen gemeenten in hun huisvestingsverordening aangeven welke complexen betrekking hebben op de jongerencontracten.

Ongeveer de helft van de gemeenten in Nederland heeft ook daadwerkelijk een huisvestingscontract, ook de gemeenten waarin deze problematiek het meest speelt. Voor alle gevallen geldt echter dat je geen prestatieafspraak of huisvestingsverordening hoeft te hebben om een jongerencontract te kunnen aanbieden. Uiteindelijk is het altijd aan de verhuurder om te bepalen welk contract hij aanbiedt.

Dat geldt zowel voor particuliere verhuurders als voor bijvoorbeeld woningcorporaties. Een particuliere verhuurder kan zelf aangeven: ik wil nu een jongerencontract gaan aanbieden. En woningcorporaties kunnen zeggen: vanuit ideële motieven vinden wij het belangrijk dat er voor deze doelgroep een jongerencontract is en dat er woningen specifiek voor jongeren beschikbaar komen, dus wij bieden deze contracten aan. De gemeenten zijn er dus zelf al alert op. Ze hebben namelijk zelf om deze wet gevraagd. En waar nog geen afspraken zijn, staat dat een jongerencontract niet in de weg, want uiteindelijk kan een verhuurder daartoe altijd zelf besluiten.

De heer **Schalk** (SGP):
Ik heb een vraag over het contract dat er op een gegeven moment komt. Ik las in de brief van de minister dat de huur van de aan een jongere beschikbaar gestelde woning na vijf of uiterlijk zeven jaar kán worden opgezegd. In de tekst van mevrouw Schouten hoorde ik zonet echter dat die móét worden opgezegd. Wat is nou precies de bedoeling? Moet het? Of kan het? Als het "kunnen" is, kan iemand dus ook na vijf of zeven jaar vrolijk blijven doorwonen in dezelfde woning.

Mevrouw **Schouten**:
De contracten waarover we spreken, zijn contracten voor onbepaalde tijd, zoals die nu ook gelden in het huurrecht. Die periode van vijf jaar is een opzeggingsgrond. De verhuurder kan dus na vijf jaar met deze wet in de hand zeggen: wij hebben nu voldaan aan een opzeggingsgrond, waarmee dit contract beëindigd wordt. Als dat voor de rechter komt, zal de rechter ook zeggen: dat klopt, want dat is een opzeggingsgrond. Maar stel nu dat de verhuurder bijzonder tevreden is over de huurder en de huurder zelf heel graag in de woning wil blijven wonen. Dan verhindert deze wet niet dat dat gebeurt. Alleen komt in die situatie de opzeggingsgrond te vervallen. Laten we zeggen dat iemand vijf jaar in een woning heeft gewoond. De verhuurder en de huurder zeggen allebei: wij willen dit wel doorzetten, want het gaat zo fijn. Maar drie jaar later wil de verhuurder toch wel van de huurder af. Dat kan dan niet zomaar meer, want dan is de opzeggingsgrond van dit wetsvoorstel komen te vervallen.

De heer **Schalk** (SGP):
Dat is glashelder. Wat betekent het voor de bestemming in de toekomst als een huurder ergens blijft wonen, omdat hij of zij en de verhuurder het met elkaar eens zijn of als een huurder na vijftien jaar zelf zegt: nu vertrek ik? Is die woning vanaf dat moment alleen beschikbaar voor een jongere of mag die dan op de vrije markt komen?

Mevrouw **Schouten**:
Als er een labeling heeft plaatsgevonden, wat afhangt van de gemeente, blijft het label gewoon bestaan. Dan is een woning dus gelabeld als jongerenwoning. Dat vervalt niet automatisch doordat een huurder er langer heeft gezeten. Als het een niet-gelabelde woning is, hoeft er niet per se meer een jongerencontact voor in de plaats te komen. De opzeggingsgrond voor dit jongerencontract is dan in principe komen te vervallen. Dan is het een regulier contract geworden en hoeft het geen jongerencontract meer te worden. Het hangt wel af van de specifieke afspraken die de gemeente heeft gemaakt.

Ik kom specifiek op de vragen die de SP heeft gesteld. Daar werd gezegd: stel dat de situatie zich voordoet dat een moeder net een kind heeft gekregen en uit haar woning wordt gezet omdat de opzeggingsgrond na vijf jaar wordt geactiveerd en het einde van het jongerencontract nabij is. Daarover hebben wij ook nagedacht. Juist daarom hebben we die extra verlenging van twee jaar ook in dit wetsvoorstel opgenomen. Die ziet echt op de gevallen die de SP heeft aangedragen. In de memorie van toelichting noemen we dat de bijzondere of schrijnende situaties. Daarbij hadden we dit soort voorbeelden in het achterhoofd.

Ook hier benadruk ik dat de huurbescherming met dit wetsvoorstel recht overeind blijft. Stel dat de huurder naar de rechter gaat en zegt: ik heb net een kind gekregen, ik kan niet zomaar op straat komen te staan, want dan ontstaat er een probleem, dan zal de rechter dit bij zijn belangenafweging betrekken. Uiteindelijk is het uiteraard aan de rechter om te besluiten wat passend is. De huurbescherming komt met dit wetsvoorstel in ieder geval niet te vervallen. We hebben met die twee jaar een extra zekerheid ingebouwd. Bovendien kan de gang naar de rechter altijd nog gemaakt worden. En de rechter kan een totale belangenafweging maken.

De SP stelde ook dat meer jongerencontracten minder reguliere contracten betekenen, omdat het een herverdeling van schaarste is. Stel nu dat het aantal woningen gelijk blijft, wat doet dit wetsvoorstel dan precies? Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat het aanbod gerichter wordt ingezet. Complexen met woningen die naar hun aard echt voor eenpersoonshuishoudens, maar vaak ook voor jongeren worden gebouwd, zullen ook door die doelgroep bezet worden. De beschikbaarheid neemt toe, omdat er een hogere doorstroming komt. Ik geloof dat het de afgevaardigde van de VVD was die zei dat je dan na tien jaar twee contracten of één contract kon hebben. De beschikbaarheid voor deze doelgroep zal groter worden. Ook benadruk ik dat er al wordt gelabeld. Nu worden er al jongerencontracten aangeboden, zij het niet met de opzeggingsgrond die in dit wetsvoorstel staat.

Het is ook goed om te zich te realiseren dat het hier om woningen gaat die echt naar hun aard specifiek voor jongeren worden gebouwd. Zou er al verdringing zijn, dan zal die haast niet plaatsvinden door gezinnen of iets dergelijks. Dit zullen woningen zijn van zo'n 40 tot 50m^2. Daarin ga je niet met een compleet gezin wonen. De beschikbaarheid van woningen voor jongeren wordt dus vergroot. Bovendien wordt het aanbod gerichter ingezet. Het wordt niet voor de ene groep minder en voor de andere groep meer.

De heer **Köhler** (SP):
Tot haar laatste zin kan ik mevrouw Schouten volgen. De conclusie dat het voor een andere groep niet minder wordt als er extra woningen voor jongeren worden gelabeld, kan ik toch niet volgen. Als er 100 woningen beschikbaar zijn voor alle mensen op een wachtlijst en je zet er daarvan twintig, waarop alleen nog jongeren kunnen inschrijven, apart, dan zijn er toch voor die andere mensen, niet jongeren zijnde of jongeren zijnde die niet in die speciale woningen terechtkunnen, 80 woningen beschikbaar? Zij

zullen dan toch gemiddeld langer moeten wachten op een passende woning? Door de zaak te splitsen verdubbel je het aantal woningen toch niet?

Mevrouw **Schouten**:
Dit wetsvoorstel regelt de labeling niet. Die bestaat al. Labeling is nu al aan de orde. Van de 100 woningen die er zijn, kunnen er nu al twintig worden aangewezen voor jongeren en 80 voor de rest. Daar doet dit wetsvoorstel niets aan. Dit wetsvoorstel genereert wel een hogere omloopsnelheid in het aantal woningen dat voor jongeren beschikbaar is. Daardoor kunnen er meer jongeren gebruikmaken van het woningaanbod. Bovendien wordt de groep gerichter bereikt. De groep die mogelijk langer blijft zitten in een jongerenwoning, bestaat niet meer uit jongeren, maar valt nog wel in die categorie. Daarmee verdrukt zij de jongeren die echt gebruik zouden moeten maken van die woningmarkt.

De heer **Köhler** (SP):
U schrijft in de memorie van toelichting of in de beantwoording aan de Tweede Kamer, een van die twee, dat het toch wel de bedoeling is dat het segment dat gelabeld wordt als jongerenwoningsegment, door dit betere systeem van doorstroming groter wordt. Meer gemeenten zouden gebruik gaan maken van dit instituut omdat het de doorstroming bevordert. Het is toch wel uw bedoeling om het segment gelabelde woningen te doen groeien?

Mevrouw **Schouten**:
Laat ik het zo zeggen: het segment dat juist gelabeld zou zijn voor die groep, wil ik graag voor die groep gelabeld houden. Dat is nu vaak niet het geval, omdat bijvoorbeeld een jongere er tot tien jaar in blijft wonen. Dan kun je je afvragen of je het dan nog over een jongere hebt. Het is wel een jongerenwoning. In het begin zeggen we: van de 100 woningen zijn er 80 regulier en twintig voor jongeren. Na tien jaar kan het verschil ontstaan dat er 90 regulier zijn en tien voor jongeren. Daar willen wij iets aan doen. Wat voor jongeren is bedoeld, willen wij voor jongeren behouden. Dat wil nog niet zeggen dat de groep in totaal daarmee heel veel groter wordt. Nee, de woningen worden gerichter ingezet en de beschikbaarheid ervan neemt voor die groep toe.

De PVV zegt dat in de praktijk alleen statushouders een woning zullen krijgen of onder dit contract zullen vallen. Daarop herhaal ik het antwoord dat ik reeds in de Tweede Kamer heb gegeven. In Nederland is er rechtsgelijkheid voor mensen die er rechtmatig verblijven. Daar doet dit wetsvoorstel niets aan; daar wil dit wetsvoorstel niets aan veranderen.

Ik kom op het "dringend eigen gebruik", het tweede blokje. De leden van de ChristenUnie en het CDA hebben gevraagd of er alternatieven zijn overwogen en of het begrip "dringend eigen gebruik" niet te veel wordt opgerekt. Dat is een terechte vraag. Ja, er is ook nagedacht over de vraag of we het op een andere manier in de wet kunnen opnemen, of het onder de term "dringend eigen gebruik" valt en of die term niet te veel wordt opgerekt. Dit wetsvoorstel sluit nauw aan bij de campuscontracten die nu voor jongeren bestaan. Zoals het lid van de ChristenUnie mogelijk weet, vallen de campuscontracten ook onder "dringend eigen gebruik". Dat komt doordat de rechter heeft aangegeven dat de ideële grondslag van de verhuurder een basis is voor "dringend eigen gebruik". Met andere woorden, als de verhuurder echt als ideëel doel heeft, deze groep een kans op de woningmarkt te geven, dan zegt de rechter, zoals ook uit de jurisprudentie is gebleken, dat hij of zij dat een reden voor dringend eigen gebruik vindt. Dat is vrij helder afgekaderd en gaat ook op voor deze situatie. Jongeren worden immers aangemerkt als ideëel motief. De term "dringend eigen gebruik" ziet daar dan ook op. In de rechtspraktijk wordt hiermee gewoon prima gewerkt. Daarom hebben wij ervoor gekozen dit nu niet aan te passen.

Wat betekent dit voor de toekomst en voor het wetsvoorstel over de doorstroming op de huurmarkt, dat hier nog aanhangig is? Die discussie kunt u te zijner tijd met uw adviseur voeren. Het is op zichzelf een zinvolle discussie.

De afgevaardigde van de VVD heeft gevraagd wat er gebeurt als er fouten worden gemaakt bij de opzegging en of "dringend eigen gebruik" dan niet meer kan opgaan als opzeggingsgrond. Gevraagd is ook of dit allemaal niet te rigide is en of het de bedoeling is dat dit op zo'n manier gaat en dat iemand langer in een woning kan blijven als er vormfouten of iets dergelijks zijn gemaakt. Zoals ik al eerder aangaf hebben we het hier over contracten voor onbepaalde tijd, maar met een opzeggingsgrond na vijf jaar. Voor de huidige contracten voor onbepaalde tijd geldt ook al dat je naar de rechter kunt als er discussie over het opzeggen is. Dat is een essentieel onderdeel van de huurbescherming. Dat is in deze wet niet anders. Iemand kan naar de rechter als hij het niet eens is met het einde van het huurcontract. Dan is het aan de rechter om te bepalen of die opzegging terecht is of niet. Dat is nu al zo en dat verandert met deze wet niet.

Er is gevraagd of de opzeggingsgrond van het contract vervalt als zich een vrijwillige situatie voordoet. De afgevaardigde van de SGP vroeg daar net ook al naar. Dat is het geval, maar dat is pas zo op het moment dat de verhuurder zelf ook zegt dat hij het prima vindt als iemand langer in de woning blijft wonen. Dan is het daarna dus ook een regulier contract geworden.

De afgevaardigde van de VVD vroeg wat de procedure is bij ontruiming en hoe we die kunnen veranderen of verbeteren. Ook hier geldt dezelfde situatie als nu van toepassing is in het huurrecht. Als een contract is afgelopen en een huurder in de woning blijft, terwijl hij daar niet mag blijven wonen, kan de verhuurder naar de rechter om om een ontruimingsbevel te vragen. Vervolgens kan de deurwaarder de opdracht krijgen om tot ontruiming over te gaan. Dat is nu ook al zo en dat verandert met dit wetsvoorstel niet.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Uiteraard kun je dan naar de rechter. Ik kan me echter voorstellen dat er sprake kan zijn van vormfouten, zeker op de administratie van een wat grotere verhuurder. Wat kan zo'n rechter dan nog? Zoals het nu geregeld is, kan hij niet veel anders dan constateren dat er een fout gemaakt is en dat er een automatische sanctie op valt. Mijn vraag was erop gericht om naar voren te brengen dat dit misschien wat al te rigoureus is; niet rigide, maar rigoureus. Is dat niet een erg zware straf voor een niet al te verwijtbaar vergrijp?

Misken je dan niet het doel hiervan? Het doel is immers niet onbepaalde tijd, maar juist bepaalde tijd. Nogmaals, de verhuurder heeft er geen last van, want de huur loopt door. De zittende huurder heeft er ook geen last van, want die blijft zitten, hoewel je je af kunt vragen of die dan nog te goeder trouw is. Maar degene die aan de beurt geweest zou zijn, en voor wie deze wet bedoeld is, staat met lege handen. Zou daar niet in voorzien moeten worden? Nu kan de rechter niet anders dan constateren "jammer dan". Bij ontruiming komt het nog weleens voor dat mensen niet heel erg vrijwillig meewerken, ook als er allerlei goede redenen zijn om te ontruimen. Nu creëren we een groot aantal nieuwe situaties waarin de huur beëindigd moet worden. Krijg je dan niet een bijbehorende toename van conflicten rondom ontruimingen? Is het dan voldoende om te volstaan met een verwijzing naar de rechter en te zeggen dat er verder niets verandert? Er verandert namelijk wel iets, want er komen een heleboel nieuwe ontruimingssituaties bij.

Mevrouw **Schouten**:
Dat laatste is de vraag. Bij de campuscontracten, die sterk lijken op de jongerencontracten, zien we dat van tevoren duidelijk is wanneer het contract eindigt, namelijk wanneer de studie is afgerond. Die grens is meer arbitrair dan de grens die in dit wetsvoorstel is opgenomen. Over de vraag wanneer een studie is afgerond kun je immers nogal wat discussie hebben met elkaar. We zien in de praktijk niet dat het aantal rechtszaken of uitzettingen van personen extreem is toegenomen. Ik denk dat dit niet ontzettend zal gaan spelen. Als er sprake is van een vormfout kan de rechter het huurcontract uiteraard verlengen. Maar er vindt ook altijd een belangenafweging plaats. De rechter weegt mee wat de intentie van het contract was. Als er sprake is van een vormfout, houdt dat in dat het contract met een bepaalde periode verlengd kan worden of iets dergelijks. Dat is echt een afweging die de rechter maakt. De intentie is om een contract voor bepaalde tijd te hebben, maar het is een contract voor onbepaalde tijd. Dat klinkt wat dubbel, maar ik denk dat deze discussie veel meer zal spelen rond het wetsvoorstel van minister Blok. Daarbij gaat het namelijk echt over tijdelijke huurcontracten. Dit is geen tijdelijk huurcontract. Dit is een contract voor onbepaalde tijd met een extra opzeggingsgrond, zoals die ook geldt voor studenten die hun studie beëindigd hebben, voor gehandicapten in een bepaalde woning of voor ouderen. Dat is de intentie van deze wet. In de praktijk zullen het tijdelijke contracten worden, met huurbescherming daarbovenop. Uiteindelijk is het aan de rechter om te bepalen of die vormfout bewust dan wel onbewust is gemaakt en wat dit betekent voor de duur van het contract.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Mevrouw Schouten verwijst nu naar de Wet doorstroming huurmarkt. Die behandelen we nu niet. Ik heb bij die wet dezelfde vraag gesteld. Daarop kreeg ik het antwoord dat er voor de rechter niets meer te repareren valt. Dat lijkt me toch wat anders dan wat mevrouw Schouten nu zegt. Ik hoop met mevrouw Schouten dat er weliswaar meer situaties komen waarin ontruiming speelt, maar dat dit tot weinig problemen aanleiding zal geven. We zullen het zien.

Mevrouw **Schouten**:
De heer Schouwenaar merkt terecht op dat dit nu net het verschil is tussen deze wet en de wet van minister Blok. Deze wet gaat niet over tijdelijke huur. Het geldt voor onbepaalde tijd, maar er is een extra opzeggingsgrond gemaakt. In de Wet doorstroming huurmarkt kan de gang naar de rechter niet meer gemaakt worden, maar in dit wetsvoorstel is er bewust voor gekozen om dat wel te kunnen doen. Dat is een bewuste keuze van de initiatiefnemer.

Ik kom bij de vragen over de doelgroep. Met name de afgevaardigde van de SGP heeft daar vragen over gesteld. Hij vroeg of 27 niet te hoog is. Als je 27 bent en je kunt er nog 5 jaar bij doen en er is sprake van een schrijnende situatie, dan kun je tot je 34ste in zo'n woning wonen. Spreken we dan nog wel over een jongere? Het is aan particuliere verhuurders zelf om een bovengrens te stellen. Dit zijn de marges die de wet aangeeft. Binnen die marges kan er gesproken worden over een jongerencontract. Een particuliere verhuurder kan er altijd voor kiezen de grens op bijvoorbeeld 24 jaar te stellen. Bij woningcorporaties kan via labeling nog een inperking plaatsvinden. De wet geeft dus de marges aan en daarbinnen kunnen nog keuzes gemaakt worden. Ook hier geldt dat je moet kijken naar wat voor soort woning het is. Het zijn kleinere woningen van 40 à 50 m^2. Het is de vraag of je rond je 30ste nog in zo'n woning wilt wonen. Helemaal als er sprake is van gezinsvorming, is dat niet waarschijnlijk. Bovendien gelden voor deze contracten inkomenseisen. Als het inkomen van een oudere jongere te hoog is, kan hij al niet meer in aanmerking komen voor een dergelijk contract.

Ik ben het met het de heer Schalk eens dat elke grens in principe arbitrair is. Dat geldt ook voor de ondergrens. De SGP heeft daarover in de Tweede Kamer een amendement ingediend, en dat is ook aangenomen. Dat stelt dat 18 jaar misschien te rigide is en dat er situaties zijn waarin jongeren jonger dan 18 een woning nodig hebben. Als dat het geval is, zal wel altijd een ouder of verzorger het contract moeten ondertekenen. De jongere onder de 18 is immers niet tekeningsbevoegd. Daarmee geven we al aan dat het soms best zoeken is. Wat is nou de doelgroep? Wat is de balans? Wij hebben de kaders in ieder geval niet te strak willen stellen. Dat sluit echter niet uit dat de verhuurder daar nog wel specifiekere keuzes in kan maken.

Daarnaast vroeg de heer Schalk nog of de flexibiliteit voor de verhuurder niet te veel wordt ingeperkt. Dat ging met name over het geval waarin je de woning eerst aan een jongere hebt verhuurd en haar de volgende keer weer aan een jongere moet verhuren. Dat gaat over de voorwaarden voor de toepassing van het dringend eigen gebruik. Uiteindelijk is het natuurlijk aan de verhuurder zelf om te bepalen of hij een jongerencontract wil aanbieden of niet. Daar is hij niet toe verplicht. Veel verhuurders zullen het doen uit ideële motieven, zoals de woningcorporaties, maar misschien zijn er ook particuliere verhuurders die zeggen: ik wil die jongeren toch een kans geven en ga specifiek voor dat jongerencontract.

De heer Schalk sprak net ook al over de situatie waarin de jongere er naar volle tevredenheid zit en de verhuurder zegt: prima, blijf maar zitten. Dat kan uiteraard. Daarna kan de verhuurder echter niet meer zomaar het contract beëindigen, omdat er dan een regulier huurcontract is. Daarnaast,

als het een regulier contract is geworden en niet gelabeld is, hoeft de woning daarna niet meer per se aan een jongere verhuurd te worden. Maar als een verhuurder aan de eis "dringend eigen gebruik" wil voldoen, zal hij daar wel rekening mee moeten houden. Nogmaals, daar is de verhuurder op dat moment zelf bij.

Daarom hebben we in het wetsvoorstel ook nog wel een aspect ingebouwd waarin er een uitwisselbaarheid is tussen studenten en jongeren, om de flexibiliteit voor de verhuurder iets te vergroten. We hebben het hier over groepen die elkaar toch wel overlappen. Misschien is er een periode dat er veel meer jongeren zijn dan studenten. Dan kunnen bijvoorbeeld ook de campuscontracten en de jongerencontracten met elkaar uitgewisseld worden. Dat biedt nog wat meer flexibiliteit. Studenten kunnen dan ook gewoon onder jongerencontracten komen te vallen en vice versa. Op die manier hebben we dat dus proberen op te lossen.

Tot slot kom ik op de vraag van de afgevaardigde van D66. Dat was meteen ook de moeilijkste vraag, moet ik zeggen. Om hoeveel jongeren gaat dit nu precies? Dat hebben wij ons ook al eerder afgevraagd. Wat is nou precies de omvang van de groep? Ik moet eerlijk toegeven dat wij niet kunnen voorspellen hoeveel jongeren van deze contracten gebruik gaan maken. Wij weten wel dat de steden die erom gevraagd hebben en die ook al met deze jongerencontracten geëxperimenteerd hebben, de steden zijn waar heel veel jongeren wonen. Amsterdam, Utrecht, Nijmegen en Haarlem hebben er allemaal naar gevraagd of zijn er al mee bezig. Ik denk dat dit een onderdeel is dat in de evaluatie meegenomen kan worden, om te zien of dit echt in een behoefte voorziet. Ik weet dat er in Amsterdam een proef is geweest waar ongeveer 300 jongeren aan deelnamen. Zij nemen daar nog steeds deel aan, want zij wonen nog steeds in die woningen. Met de afgevaardigde van D66 ben ik zeer benieuwd hoeveel jongeren we straks precies kunnen bedienen met dit wetsvoorstel.

Ik ben aan het einde gekomen van de beantwoording van mijn zijde. Ik weet niet of er nog vragen zijn of dat er een tweede termijn is. Dit was in ieder geval mijn zijde van de beantwoording.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Net als de leden van de Eerste Kamer wil ik beginnen met mijn waardering uitspreken voor mevrouw Schouten. Zij heeft met deze initiatiefwet heel veel energie en inzet geïnvesteerd in een heel belangrijk onderwerp. De complimenten gaan overigens ook uit naar de jongeren van de ChristenUnie. Zij zijn opeens naar de andere kant van de publieke tribune verhuisd. Zij hebben als belangrijke aanjagers gefungeerd.

De waardering is ook zo groot omdat de analyse die mevrouw Schouten maakt, aansluit bij de analyse die de regering maakt van de woningmarkt. Ik zal die in grote trekken geven, omdat die ook aansluit bij de vragen die een aantal leden heeft gesteld. Mevrouw Van Weerdenburg begon met de vraag of er straks wel voldoende middeldure huurwoningen zijn om door te stromen.

Als je van enige afstand naar de Nederlandse woningmarkt kijkt, zie je een bijzondere opbouw. Het aantal koopwoningen verschilt niet zo erg van wat we verder in West-Europa zien. Het totaal aantal huurwoningen doet dat ook niet zo erg, maar de samenstelling van de huurvoorraad wel. Het aandeel sociale huurwoningen is het hoogste dat we kennen. We kennen geen ander land, niet in Europa, maar ook niet daarbuiten, waar ruim 30% van de voorraad sociale huurwoningen zijn. De keerzijde van de medaille is dat de voorraad vrije sector, middeldure huurwoningen, heel veel kleiner is dan in andere landen. De verhouding wordt nog vreemder als we constateren dat er ondanks die grootste voorraad sociale huurwoningen die we kennen, toch in een aantal plaatsen sprake is van grote wachtlijsten. Dan zou je toch zeggen dat we iets niet goed doen. Er is een grote voorraad, maar er zijn toch lange wachtlijsten. Dat heeft natuurlijk sterk te maken met het gebrek aan doorstroming.

De oorzaken daarvan zitten sterk in de Nederlandse historie. De woningcorporaties hebben van oudsher goed werk gedaan bij het huisvesten van mensen met een kleine portemonnee, maar we moeten ook constateren dat mensen die daar ooit met een kleine portemonnee in zijn gekomen, er massaal blijven wonen. Dat doen ze natuurlijk omdat ze zijn gehecht aan de woning, maar ook omdat ze constateren dat ze een relatief lage huur betalen voor kwalitatief zeer goede woningen. Dus van de Nederlandse sociale woningvoorraad van zo'n 2,5 miljoen wordt ruim een half miljoen bewoond door mensen met een inkomen die geen recht zouden hebben op die sociale huurwoning als ze zich morgen zouden aanmelden. Een half miljoen woningen, dat zijn er meer dan er in Amsterdam en Utrecht samen staan, om maar de steden met de grootste knelpunten te noemen.

De geringe voorraad van de vrijesectorhuur is ook historisch gegroeid. Waarschijnlijk kan een aantal leden zich herinneren dat bijvoorbeeld het ABP een grote speler was op de woningmarkt. Voor een pensioenfonds zijn huurwoningen een aantrekkelijke belegging, omdat de inkomsten over het algemeen de inflatie volgen en pensioenen en uitkeringen dat ook proberen te doen. Daarnaast is het risico natuurlijk veel lager dan op aandelen en het rendement toch weer beter dan op obligaties. We hebben de laatste jaren, echt tot voor kort, gezien dat grote beleggers als pensioenfondsen beleggingen in woningen buiten Nederland aantrekkelijker vonden. Er is erg veel geld naar Duitsland en Engeland gegaan. Zij constateerden dat er een ongelijk speelveld was met woningcorporaties, die met een staatsgarantie werken en de grond goedkoop krijgen. Nogmaals, voor sociale huurwoningen is dat goed te rechtvaardigen, maar voor de vrije sector, waarvoor het ook gebruikt werd, zeiden particuliere beleggers dat zij daar toch niet tegen konden concurreren.

Dat was voor de regering reden om een aantal maatregelen te nemen, onder meer in de Woningwet, die vorig jaar ook in deze Kamer op instemming kon rekenen. Daarin is aangegeven dat woningcorporaties weer terug moesten gaan naar sociale woningbouw. Daar zijn zij goed in en doen zij belangrijk werk. Er is tegen hen gezegd: concentreer de middelen daar dan ook op. Er is bijvoorbeeld aangegeven dat de sociale huurgrens nu een aantal jaren bevroren wordt, zodat daar waar de vraag naar de vrije sector het hoogst is, net boven die grens, een investeerder niet de zorg heeft dat hij ingehaald zal worden door die sociale huurgrens. Er zijn wijzigingen van het woningwaarderingsstelsel geweest. Recente berichten, die ook de pers hebben gehaald, geven aan dat er inmiddels erg veel belangstelling

van beleggers is. Een onderzoek van Capital Value gaf aan dat er 5,5 miljard beschikbaar is voor investeringen in de vrijehuursector. De vraag aan gemeentes is: stel voldoende geld beschikbaar. Dat is een boodschap die ik in overleggen met gemeentes steeds aangeef. Overigens ga ik ook door met het bezoeken van beleggers in binnen- en buitenland om hen te vertellen hoe groot dat belang is. De interesse is er. Ik kan niet zo vaak in het politieke leven aangeven dat er heel veel geld klaarligt, op zoek naar een bestemming.

De heer **Pijlman** (D66):
Voor de duidelijkheid: ik denk dat u bedoelde dat de gemeentes grond beschikbaar moeten stellen.

Minister **Blok**:
Zeker. Heb ik mij anders uitgelaten?

De heer **Pijlman** (D66):
U had het over geld.

Minister **Blok**:
Dat is een goede correctie. Het gaat inderdaad om grond, want het geld ligt klaar. Overigens zien we gelukkig ook dat de productie van middeldure huurwoningen aan het groeien is. Het zijn dus niet alleen maar vogels in de lucht.

Ik zal de specifiek aan mij gestelde vragen verder nagaan. Mevrouw Van Weerdenburg heb ik mijn schets gegeven over wat er nodig is op de woningmarkt en de maatregelen die het kabinet daarvoor heeft genomen. De maatregel van mevrouw Schouten sluit nauw aan bij de aanpak van het scheefwonen, omdat na afloop van de vijf-, of eventueel zevenjaarstermijn bekeken wordt of de huurder nog steeds tot de doelgroep behoort qua inkomen.

Mevrouw Bikker gaf aan dat het tempo van de woningbouw omhoog zou moeten. Ik gaf al aan dat beleggers veel belangstelling hebben voor de vrije sector. Ik heb recent aan de Kamer de prognose-informatie van de woningcorporaties gestuurd. Ik ga maar even met grote stappen door de cijfers heen: het voornemen is dat er zo'n 14.000 sociale huurwoningen per jaar worden toegevoegd. Het is dus absoluut niet zo dat de productie is stilgevallen.

Mevrouw Bikker vroeg ook of het begrip "dringend eigen gebruik" niet te zeer wordt opgerekt. Mevrouw Schouten gaf terecht aan dat de term "dringend eigen gebruik" wel degelijk logisch en zeer toetsbaar is voor de constructie in haar initiatiefwetsvoorstel dat de verhuurder moet laten zien dat ook de nieuwe huurder tot de doelgroep behoort.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Die conclusie kan ik wel delen. Zeker gezien de jurisprudentie en de campuscontracten is het volstrekt logisch dat wordt gekozen voor dat begrip. Echter, ik wees erop dat, als je kijkt naar de leesbaarheid van het BW, het begrip "dringend eigen gebruik" voornamelijk is gevuld door jurisprudentie en zaken die niet waren bedoeld voor dringend eigen gebruik. Dat bracht mij tot de beeldspraak van een huis met steeds meer aanbouwtjes. Zou er niet op een ander moment bekeken moeten worden of het BW op dat punt helderder en inzichtelijker geformuleerd kan worden?

Minister **Blok**:
Daarover ben ik het zeer met mevrouw Bikker eens. Dat was voor mij ook een belangrijke reden om in de Wet doorstroming, die deze Kamer inmiddels heeft bereikt, helderheid te creëren over de vraag waar "dringend eigen gebruik" nog meer voor de hand zou kunnen liggen. Ik doe in dat wetsvoorstel onder meer het voorstel om deze formulering te gebruiken bij woningen specifiek voor echt grote gezinnen. Daarnaast doe ik het voorstel om niet te vervallen tot "dringend eigen gebruik" waar het eigenlijk om een korte duur gaat, want dan wordt het inderdaad rommelig. Zo kan het begrip goed en helder worden ingekaderd.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik denk dat het goed is als we daar nog even verder over van gedachten wisselen. Ik deel nog niet helemaal de analyse van de minister, maar het lijkt me zuiverder om dat bij het andere wetsvoorstel te doen.

Minister **Blok**:
Ik kan niet wachten tot dat moment, mevrouw Bikker.

De heer Schouwenaar vroeg naar de rechterlijke toets. Daar ging mevrouw Schouten naar mijn overtuiging juist op in. Ja, er kan een gang naar de rechter gemaakt worden, maar die zal met de wetten in de hand toetsen of de ene jongere redelijkerwijs wordt vervangen door de andere, en of er geen ondraaglijke schade wordt toegebracht aan de huurder. In dat geval zal hij waarschijnlijk in lijn met de wet oordelen dat het huurcontract inderdaad ontbonden mag worden.

De heer Köhler maakt zich zorgen over de effecten van het wetsvoorstel, maar met mevrouw Schouten constateer ik dat je nu een opstopping krijgt. Ik gaf net getalsmatig weer hoe die er landelijk uit ziet. Heel veel mensen met een laag inkomen kregen ooit, terecht, een sociale huurwoning aan het begin van hun werk- en woonloopbaan. Ik vind de toegevoegde waarde van het wetsvoorstel van mevrouw Schouten dat we na een aantal jaar toetsen of een woning vrijgemaakt kan worden voor nieuwe dringenden op de woningmarkt. Die kunnen op dat moment terecht zeggen: nu staan wij aan de start van onze loopbaan met bijpassend inkomen, dus willen wij graag dat deze woning aan ons beschikbaar wordt gesteld.

De heer Schalk vroeg of er niet een nieuwe vorm van scheefwonen ontstaat, maar dan tot 34 jaar. Het deed mij een beetje denken aan mijn eigen studententijd. Ik kon op een studentenflat in Groningen nog een echte tiendejaars sociologiestudent tegenkomen met een vergelijkbare leeftijd. Die viel ook onder een luxere regeling dan ik mocht meemaken. Voor de vraag van de heer Schalk gebruik ik dezelfde onderbouwing als net: we kunnen in ieder geval voorkomen dat die persoon op 44-jarige leeftijd, hopelijk dan niet als eeuwige student maar inmiddels met een goed inkomen, nog steeds in een sociale huurwoning woont. Als deze wet wordt aangenomen, kunnen we dan zeggen: mijnheer of mevrouw, u bent nu echt in staat om buiten de sociale woningvoorraad een passende woning te vinden.

De heer **Schalk** (SGP):
Maar daarnet heb ik begrepen dat verhuurder en huurder kunnen besluiten dat iemand er gewoon blijft wonen. Hoe gaat die 44-jarige dan uit de woning volgens de redenering van de minister?

Minister **Blok**:
Volgens mij is dat het antwoord op een andere vraag van de heer Schalk, namelijk wat de verhuurder moet doen als de vraag naar jongerenwoningen afneemt. In zo'n geval zal de verhuurder het liefst willen dat de woning verhuurd blijft. Daarom ligt het niet voor de hand om het onmogelijk te maken om een huurcontract voort te zetten. Vandaar dat de formulering in de brief is dat het huurcontract "kan worden opgezegd".

De heer **Schalk** (SGP):
Ik wilde net zeggen: ik heb die vraag niet gesteld. Ik heb alleen gezegd: de minister heeft in zijn brief aangegeven dat de huur "kan worden opgezegd". Het hoeft dus niet per se. Over een verhuurder en huurder die het eens zijn dat het heel fijn gaat, heeft mevrouw Schouten ons net omstandig uitgelegd dat de huur gewoon door kan gaan, dus bij wijze van spreken tot 44 jaar. Dan ontstaat de figuur van scheefwonen waaraan niets meer gedaan kan worden omdat het contract regulier is geworden. Zo lijkt mij althans, als ik de redenering van mevrouw Schouten volg. De vraag is dus of het inderdaad waar is dat je tegen een 44-jarige kunt zeggen dat hij eruit moet.

Minister **Blok**:
De heer Schalk heeft gelijk over dat geval. Daarom moet iedere casus ook precies bekeken worden. Het gaat nu om iemand van wie de huur niet is opgezegd, na het moment waarop dat wel had gemogen. Dan wordt het inderdaad een contract voor onbepaalde tijd en kan de verhuurder het contract inderdaad niet meer beëindigen.

De heer Pijlman vroeg naar de monitoring van de doelgroep en de doorstroming. Jaarlijks publiceren we in het najaar een Staat van de Woningmarkt en in het voorjaar een Staat van de Volkshuisvesting, die specifiek is gericht op de sociale woningvoorraad. Eens in de drie jaar laat mijn ministerie een groot landelijk onderzoek doen, het WoonOnderzoek, waarin we zeer gedetailleerd in kaart brengen hoe mensen gehuisvest zijn en wat hun wensen zijn. Ik zou dus haast zeggen: er is geen gebrek aan gegevens. Vandaar ook dat ik de schets van de samenstelling van de woningmarkt kon geven die ik net gaf. Ik ben het helemaal met de heer Pijlman eens dat je een wet als deze, maar eigenlijk iedere wet, in de loop der tijd cijfermatig moet blijven volgen. We zullen die cijfers graag met de Kamer delen.

Ik hoop hiermee de aan mij gestelde vragen beantwoord te hebben.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Zou de minister nog even op kunnen reageren op mijn constatering dat in de praktijk voornamelijk statushouders zullen profiteren van deze regeling? Is hij het met mevrouw Schouten eens dat er dan sprake is van een eerlijke verdeling van schaarste?

Minister **Blok**:
Ik denk niet dat je, zoals mevrouw Van Weerdenburg doet, kunt zeggen dat vooral statushouders hiervan zullen profiteren. Zodra statushouders een status krijgen in Nederland, hebben zij eenzelfde recht op huurwoningen en andere voorzieningen als andere mensen die legaal in Nederland verblijven. Als zij aan de leeftijdscriteria voldoen, zullen zij dus ook aan huurcontracten kunnen deelnemen op basis van deze wet. De stelling dat dit het merendeel zou zijn, zou ik niet kunnen onderbouwen, want er is geen enkele reden om aan te nemen dat het merendeel van de jongeren op zoek naar een woning in Nederland bestaat uit statushouders.

De **voorzitter**:
Dank. Dan zijn wij toe aan de tweede termijn van de Kamer.

Het woord is aan mevrouw Van Weerdenburg.

☐

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Voorzitter. We hebben het vandaag over een manier om de doorstroom op de sociale woningmarkt te bevorderen, maar het werkelijke probleem is de instroom. Wij moeten niet over de huidige asieltsunami spreken alsof het daadwerkelijk een natuurverschijnsel betreft waar wij niets aan kunnen doen. Dat is onzin, maar dit kabinet weigert de grenzen te sluiten en is daarmee verantwoordelijk voor vele tienduizenden extra asieleisers die zo'n immense druk zullen leggen op de toch al krappe sociale woningmarkt dat wij vrezen dat die daaronder zal bezwijken. Wat wij vandaag hier bespreken, is daarmee niet meer dan symptoombestrijding.

De constatering dat voornamelijk statushouders profijt zullen hebben van deze regeling ontkent de indienster niet. Ze stelt onomwonden dat dit wetsvoorstel niets doet aan de rechtsgelijkheid van statushouders en daar ook niets aan wil doen. Ik suggereer de indienster om dan voortaan over statushoudercontracten te spreken en niet van jongerencontracten, want de laatste term dekt de lading niet en is nogal misleidend.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Het verwondert mij dat mevrouw Van Weerdenburg nu stelt dat de indienster heeft gesteld dat dit wetsvoorstel is bedoeld voor statushouders. Overal staat "jongerencontracten". Er wordt een leeftijdsgrens genoemd. Allen die legaal in Nederland verblijven, krijgen dezelfde rechten. Ik verwonder mij dus over de stelling van mevrouw Van Weerdenburg. Ik vraag haar tevens om, als het gaat om asielzoekers, die te onderscheiden van statushouders, want dat betreft een andere groep. Mevrouw Van Weerdenburg veegt die wel heel gemakkelijk op een hoop.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Nee, dat heb ik niet gedaan. Ik heb in eerste termijn aangegeven hoeveel statushouders in asielzoekerscentra op dit moment wachten op huisvesting. Ik heb ook gezegd welk deel van de huidige asielzoekers in Nederland in de desbetreffende leeftijdscategorie zit. Ik heb tevens gezegd dat

een substantieel deel daarvan een verblijfsvergunning in Nederland zal krijgen. Daar zijn cijfers van.

De heer **Köhler** (SP):
Wil mevrouw Van Weerdenburg nader ingaan op de cijfers? Zij is in eerste termijn ingegaan op het aantal jongere asielzoekers dat een verblijfsstatus zou krijgen, maar ze heeft ook gezegd dat een meerderheid van de jonge woningzoekenden dadelijk uit statushouders bestaat en dat het voorstel van mevrouw Schouten vooral daaraan tegemoetkomt. Wil mevrouw Van Weerdenburg mij dat nog een keer voorrekenen? Zij heeft het aantal 28.000 genoemd. Waarom is dat de meerderheid van de jonge woningzoekenden? Ik heb heel andere cijfers, maar ik laat mij graag overtuigen.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Ik heb niet gezegd dat het een meerderheid is. De praktijk zal dat echter wel uitwijzen. Er moeten namelijk plekken in asielzoekerscentra worden vrijgemaakt. Deze mensen krijgen nu al voorrang bij sociale huurwoningen.

De heer **Köhler** (SP):
Ze krijgen geen voorrang meer bij sociale huurwoningen, maar mevrouw Van Weerdenburg stelde wel dat het er zo veel zijn. Zij noemde een aantal van 28.000. Zij stelde ook dat het voorstel van mevrouw Schouten vooral gaat werken voor deze groep. Ik neem dus aan dat mevrouw Van Weerdenburg van mening is dat dit de meerderheid van de jonge woningzoekenden betreft, maar hoe komt zij daarbij? Er zijn toch ook heel veel andere jonge woningzoekenden?

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Kijk naar wat ons nog te wachten staat qua cijfers en wat er jaarlijks nog instroomt. 60% zit in die leeftijdscategorie. Waar wil de heer Köhler die mensen dan laten?

De **voorzitter**:
Mevrouw Bikker wilde ook nog een nadere vraag stellen.

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Ik ben blij dat collega Van Weerdenburg inmiddels weer onderscheid maakt tussen asielzoekers en statushouders. Statushouders hebben gelijke rechten in dit land. De PVV moet maar initiatiefwetsvoorstellen indienen als men het anders ziet, maar ik zie dat niet anders. Het is logisch dat elke wet een bepaalde uitwerking heeft voor alle burgers in het land met gelijke rechten.

Mevrouw **Van Weerdenburg** (PVV):
Ik hoorde geen vraag.

De heer **Pijlman** (D66):
Kent mevrouw Van Weerdenburg het prachtige cabaretliedje "En wie krijgt de schuld? Die debiele homofiele joodse neger met een bult"? Dat is eigenlijk de riedel die wij iedere keer van de PVV horen, gericht op asielzoekers.

De **voorzitter**:
Ook dat was geen vraag.

Het woord is aan mevrouw Bikker.

☐

Mevrouw **Bikker** (ChristenUnie):
Voorzitter. Dank aan de indienster voor het heldere antwoord, in een hoog tempo. Ik heb nog niet eerder een initiatiefwetsvoorstel meegemaakt dat in zo'n hoog tempo ging. Dat is misschien ook wel een compliment.

Mevrouw Schouten heeft goed duidelijk gemaakt dat dit wetsvoorstel bijdraagt aan een betere verdeling van de schaarste in de sociale huursector en tevens de doorstroming zal bevorderen.

Ik heb nog twee korte punten. Het ene punt ziet op het dringend eigen gebruik, maar daar komen wij op terug bij het wetsvoorstel dat de minister hier al aanhangig heeft gemaakt. Dat lijkt mij gemakkelijker en beter.

Het andere punt ziet op de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten. Mevrouw Schouten heeft keurig geschetst dat de gemeenten die moeten nemen en dat de meeste gemeenten met een hoge woningnood dat ook doen. Ik wil nog van de minister horen of hij hierover contact heeft met de VNG, want niet alleen de koplopers qua woningnood, Amsterdam en Utrecht, maar ook de andere gemeenten moeten zich hier goed op voorbereiden, zodat we niet over vijf jaar hoeven te kijken naar wat de jongerencontracten aan verschuiving hebben opgeleverd. De beantwoording van de indienster was helder, maar ik hoop dat de minister ook beleidsmatig stappen zal zetten wat dit betreft.

Ik zal mijn fractie adviseren om voor dit wetsvoorstel te stemmen.

☐

De heer **Köhler** (SP):
Voorzitter. Ik heb in eerste termijn geen vragen gesteld aan de minister. Ik zal de verleiding weerstaan om nu op zijn inbreng in te gaan. Bovendien wacht ons binnenkort een debat over zijn voorstel over de doorstroming en de huurmarkt. Dan kunnen wij de degens daarover kruisen.

Mevrouw Schouten geeft aan dat haar initiatiefvoorstel niet zozeer hoeft te leiden tot meer jongerenwoningen of meer voor jongeren gelabelde woningen — wat ik betreur, want ik vond het een van de voordelen dat het wetsvoorstel daar misschien toe zou leiden — maar dat het vooral is gericht op een betere doorstroming in het bestand jongerenwoningen, om te komen tot een betere beschikbaarheid van dit soort woningen, want die komen dan sneller vrij. Is nu specifiek het gebrek aan doorstroming binnen het bestand jongerenwoningen in Nederland het grote probleem? Waar is de gedachte op gebaseerd dat dit nu zodanig stagneert dat we daar specifiek een aanpak voor moeten kiezen?

Mevrouw Schouten heeft zelf gezegd dat de ervaring leert, kijkend naar het huidige bestand jongerenwoningen — dat er kennelijk al is — dat meer dan de helft van de bewoners binnen vijf jaar doorstroomt naar een andere huurwoning of koopwoning. Kennelijk is de doorstroming zonder die

stok achter de deur al zo goed. Je kunt ook concluderen dat de doorstroming voor een ander deel, de mensen die zijn aangewezen op een goedkope sociale woning, dus niet zo goed is. Dat is het probleem, want dat andere deel moet door het wetsvoorstel verplicht uit de jongerenwoning en kan het vervolgens zelf uitzoeken op de woningmarkt.

Mevrouw Schouten heeft een aantal argumenten genoemd waarom mensen dan, omdat zij al die tijd op de wachtlijst mogen blijven staan, veelal in aanmerking komen voor een andere sociale huurwoning, maar ik vind die argumenten niet waterdicht. Zij geeft aan dat jongeren zich al veel eerder kunnen inschrijven op de gewone wachtlijst. Daar heeft zij gelijk in. Dat geldt niet voor elke jongere of student, maar als je al in de desbetreffende plaats woont, dan schrijf je je op je 18de in. Dat weet iedereen wel. Dan krijg je bijvoorbeeld pas op je 21ste een jongerenwoning, want ook daar zullen wachttijden voor ontstaan. Dan ben je 26 als je eruit moet, want dat moet, exceptionele gevallen daargelaten; maar dan moet je je op de rechter beroepen. Anders moet je eruit. Dat is althans de bedoeling. In heel veel grote gemeenten in dit land zit je dan nog niet op voldoende wachttijd.

Als voorbeeld noemde ze Amsterdam. Ik woon daar, dus ik ken de situatie vrij goed. Ze zei: ja, in de binnenstad kun je met die zeven jaar wachttijd inderdaad nog niet terecht, maar wel in de wijken daaromheen. Was het maar waar! De wachttijd in Amsterdam-Oost, Amsterdam-Zuid, Amsterdam-West en ook in Amsterdam-Noord is inmiddels meer dan tien jaar voor een sociale woning. Daar kun je dan dus niet heen. Dat betekent weer een ander tijdelijk contract of dat je naar het ouderlijk huis of in onderhuur moet.

Wij vinden dat een vrij groot probleem. Daarmee bied je de mensen gedurende een aantal jaren een goede voorziening, dan weer een aantal jaren helemaal niks, waarna ze weer jaren moeten wachten om uiteindelijk in een normale sociale huurwoning terecht te kunnen. Dat probleem wordt met deze wet niet opgelost. Het is natuurlijk ook heel moeilijk om dat op te lossen, want er zijn voor alle mensen die daarom vragen te weinig huurwoningen. De praatjes dat er daarvan in Nederland veel te veel zijn, worden zo langzamerhand door niemand meer rondgebazuind. Dit probleem kan mevrouw Schouten met het wetsontwerp helemaal niet oplossen, maar het geeft ons inziens voor een deel van de groep die de jongerenwoningen gaat betrekken en er na vijf jaar weer uit moet, wel onoverkomelijke problemen.

De **voorzitter**:
Denkt u aan uw tijd, mijnheer Köhler?

De heer **Köhler** (SP):
Ja, ik rond af. Wat ons betreft resteert de afweging. Het voordeel van de wet is dat deze de doorstroming in het segment "jongerenwoningen" bevordert en daarmee tot extra beschikbaarheid van woningen voor jonge woningzoekenden leidt. Het nadeel is echter dat sommigen van hen na vijf jaar weer zonder woning zitten en ook geen woning kunnen vinden. In de afweging van die voors en tegens slaat de balans voor de SP-fractie door naar tegen, onverlet onze grote waardering voor het initiatief van mevrouw Schouten.

☐

De heer **Pijlman** (D66):
Voorzitter. Ik wil mevrouw Schouten danken voor de adequate beantwoording. Ik heb haar gevraagd naar de cijfers en daarover zegt ze alleen de ervaringscijfers van Amsterdam te hebben. De minister verwijst naar de Staat van de Woningmarkt en naar het WoonOnderzoek. Is het juist dat dit in april uitkomt? En wil hij de evaluatie van dit wetsontwerp dan opnemen in de cijfers in de Staat van de Woningmarkt en/of het WoonOnderzoek? Wij zullen voor dit voorstel stemmen.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mijnheer Pijlman. Last but not least geef ik het woord aan de heer Schalk die ik zonet heb overgeslagen. Dat spijt me, mijnheer Schalk.

☐

De heer **Schalk** (SGP):
Voorzitter. De excuses zijn uiteraard aanvaard. Ik dank zowel de indiener als de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik heb nog een paar afrondende opmerkingen namens de SGP-fractie. Heel duidelijk is geworden dat we te maken hebben met een contract voor onbepaalde tijd, maar met een extra opzeggingsgrond: dringend eigen gebruik. Dat betekent dat het in de praktijk zou kunnen gebeuren dat iemand er langer blijft wonen. Dan wordt het een regulier contract. Op dat moment, bij het scheefwonen, kom je bij een ander wetsvoorstel terecht. Ik denk dat we dat dus meer bij het wetsvoorstel over de doorstroming op de huurmarkt aan de orde zullen hebben. Ik wil hier echter graag even gestipuleerd hebben dat dit zou kunnen gebeuren.

In mijn eerste termijn ben ik ingegaan op de leeftijdsgrens, zowel de bovengrens als de ondergrens. Mevrouw Schouten heeft aangegeven dat de verhuurder op een gegeven moment zelf kan kiezen welke bovengrens hij hanteert. Blijkbaar hoeft het niet per se 27 te zijn; je kunt ook kiezen voor 22 of 24. De vraag is alleen nog wel — ik kan die zo niet beantwoorden, maar mevrouw Schouten kan dat ongetwijfeld wel — of het ook houdbaar is bij de rechter dat je in de wet hebt geregeld dat jongerencontracten geldig zijn voor jongeren tot 28 jaar, maar dat een verhuurder kan zeggen dat het 24 zou moeten zijn. Daar ben ik nog even benieuwd naar.

Ten aanzien van jongeren onder de 18 jaar heeft mevrouw Schouten aangegeven dat voor hen de handtekening van de ouders nodig is. Ik vind dat een heel belangrijk punt, omdat dan in de wet is verankerd dat ouders hun verantwoordelijkheid ten opzichte van hun kinderen onder de 18 jaar ten volle kunnen blijven uitoefenen. Ik ben er blij mee dat het op die manier is geregeld. Ik dank nogmaals voor de antwoorden. Mevrouw Schouten heeft ongetwijfeld begrepen dat de SGP-fractie positief aankijkt tegen dit wetsvoorstel, maar ik ben nog wel benieuwd naar de laatste reactie op mijn enkele vraag.

De **voorzitter**:
Bent u in de gelegenheid om direct te antwoorden, mevrouw Schouten? Ik zie dat dit het geval is.

Mevrouw **Schouten**:
Voorzitter. Ik dank de leden voor hun inbreng in tweede termijn. Ik meen dat in de discussie tussen de afgevaardigde van de PVV en de andere leden al duidelijk is geworden dat ik niet heb aangegeven dat dit wetsvoorstel er vooral op is gericht om statushouders te plaatsen, maar dat de wet voor elke Nederlander gelijk is en dat dit dus ook voor dit wetsvoorstel geldt.

De afgevaardigde van de ChristenUnie en het CDA, waarvoor zij ook sprak, heeft gevraagd of de minister kan aangeven hoe gemeenten hun eigen verantwoordelijkheid kunnen waarmaken. Ik geef die vraag graag door aan de minister en ga ervan uit dat hij daar antwoord op kan geven.

De afgevaardigde van de SP heeft nog een wat fundamenteler punt aangekaart. Ik wil daar dan ook iets meer woorden aan wijden. Eerst gaf hij aan dat het feit dat er meer jongerencontracten komen, juist een probleem is voor de SP. Later gaf hij aan het jammer te vinden dat ik aangaf dat het niet zozeer een kwestie is van dat er veel meer jongerenwoningen komen, maar dat het vooral een kwestie is van beschikbaarheid. Dat spreekt elkaar een beetje tegen.

De heer **Köhler** (SP):
Op zich vind ik het niet erg dat er bij mij tussen de twee termijnen sprake van voortschrijdend inzicht zou zijn, maar ik heb ook in de eerste termijn gesteld dat ik het een voordeel vond dat het aanbod aan jongerenhuisvesting dankzij deze wet zou toenemen, maar dat het als nadeel had dat de wachtlijsten voor anderen dan langer zouden worden.

Mevrouw **Schouten**:
Dat laatste wil ik bestrijden. Ik heb dat geprobeerd te verduidelijken in mijn eerste termijn en ik zal dat nog een keer proberen te doen. Juist door de doorstroming en juist doordat er dan weer een inkomenstoets komt, zal de groep die niet onder de sociale huurwoningen valt, en die daarvoor dus niet in aanmerking komt, als het ware naar boven komen drijven. Tegen die groep kan dan gezegd worden: luister, je valt niet meer in de doelgroep, je kunt doorstromen naar een koopwoning of een huurwoning buiten de sociale huursector. Het grote voordeel van dit wetsvoorstel is dat mensen met een te hoog inkomen niet te lang in een woning blijven wonen die niet voor hen is bedoeld. Dat is de kern. Daardoor hoeft ook de verdringing niet plaats te vinden waarover we een discussie hadden in de eerste termijn.

Dan kom ik bij het risico voor de jongeren dat er straks geen woning meer is omdat de wachttijden zo lang zijn, bijvoorbeeld in Amsterdam. Ik ontken niet dat de wachttijden lang zijn en misschien ook wel te lang. Dat geef ik de afgevaardigde van de SP toe; ook ik zou graag willen dat die korter zijn. Maar het alternatief dat de jongere nu heeft is dat hij, als hij bijvoorbeeld in Amsterdam wil gaan wonen, misschien wel vier of vijf jaar in een precaire woonvorm zal moeten wonen omdat er geen aanbod is voor deze doelgroep omdat die jongere zich niet heeft kunnen inschrijven. En als hij zich heeft ingeschreven, zal hij inderdaad die acht of negen jaar moeten wachten voordat er een woning beschikbaar komt. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat er juist voor die groep eerder toegang mogelijk is en dat de jongere zelf zal moeten realiseren dat het ook betekent dat er een keer een doorstroommoment komt, zodat niet met de armen over elkaar kan worden gewacht totdat dat plaatsvindt. De jongere heeft zelf de keus om niet zo'n contract aan te gaan, met als alternatief een precaire woonvorm, of wel zo'n contract aan te gaan, met de keuze om dan ook actief op zoek te gaan naar een volgende woning. Dat is de keuze die wij nu bieden, een keuze die dit wetsvoorstel extra toevoegt. Uiteindelijk vind ik het jammer dat de SP de afweging maakt dat het blijven zitten van de huurder belangrijker is dan het geven van kansen aan jongeren op woningen. Maar uiteraard respecteer ik die keuze.

Ik dank de geachte afgevaardigde van D66 voor de warme woorden voor het wetsvoorstel. De vraag aan de minister zal hij hopelijk zelf beantwoorden.

Tegen de afgevaardigde van de SGP merk ik over het risico op het nieuwe scheefwonen het volgende op. Ik heb misschien één ding nog niet genoeg benadrukt: de verhuurders die met deze contracten aan de slag willen, doen dat echt vanuit ideële motieven. De woningcorporaties die ik gesproken heb, willen heel graag dat woningen beschikbaar komen voor deze doelgroep. De kans dat die hele groep maar blijft zitten, omdat de verhuurder en de huurder het zo fijn hebben met elkaar, acht ik niet zo groot, want die woningcorporaties willen nu juist jongeren steeds een kans geven. Maar in het geval van de particuliere verhuurder — daar lopen we de grootste kans dat het zo is — is het uiteindelijk toch aan hem om daarin zelf een afweging te maken. Maar nogmaals, de woningcorporaties kiezen vaak voor de jongeren.

Over de houdbaarheid voor de rechter merk ik het volgende op. Als de wet de mogelijkheid biedt van een leeftijdsgrens van 27 jaar, maar dit wordt ingeperkt tot pak hem beet 24 jaar, dan kan een en ander geregeld worden in de prestatieafspraken die de gemeenten maken. Gemeenten kunnen met een woningcorporatie afspraken maken over hoe groot, hoe oud en hoe jong die doelgroep moet zijn. Maar als we deze opzeggingsgrond voor dringend eigen gebruik willen hanteren, zal dat binnen de bandbreedtes van dit wetsvoorstel moeten vallen.

Ten slotte dank ik een aantal mensen specifiek die mij hebben ondersteund. Dat zijn de heer Schumacher, de heer Wiersma en mevrouw Bijl van het ministerie en de heren Hakvoort, De Snoo en Visser vanuit de jongerenorganisatie en vanuit de Tweede Kamer. Ze hebben ongelooflijk veel tijd in de voorbereiding van dit wetsvoorstel gestoken. Met hen ben ik heel trots dat ik het wetsvoorstel hier heb kunnen verdedigen. Dank u wel.

Minister **Blok**:
Voorzitter. Mevrouw Van Weerdenburg stelde dat het kabinet niets zou doen aan de asielinstroom. Dat is onjuist. Er is een speciaal subsidieprogramma in het leven geroepen om extra sobere woonruimte toe te voegen. Op verzoek van de woningcorporaties maakt onderdeel van de Doorstroomwet uit de mogelijkheid om vijfjarige huurcontracten voor onzelfstandige woonruimte mogelijk te maken, juist om de bouw van die extra woonruimtes daarmee aantrekkelijker te maken. Als het gaat om de instroom — niet de kern van dit debat — weet ook mevrouw Van Weerdenburg

dat de Nederlandse regering een prominente rol heeft gespeeld in de afspraken die door de EU met Turkije zijn gemaakt.

Mevrouw Bikker vroeg mij om de gemeenten aan te moedigen, gebruik te maken van deze wet. We hebben in de Woningwet afgesproken dat de verantwoordelijkheid voor het maken van prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties bewust bij gemeentes wordt gelegd, op basis van een woonvisie. Niet in alle gemeenten zal, verwacht ik, gebruik worden gemaakt van deze wet, omdat niet in alle gemeenten een gebrek is aan sociale huurwoningen. Als ik het verzoek van mevrouw Bikker zo mag verstaan dat ik in mijn overleg met de VNG deze nieuwe wet onder de aandacht zal brengen, zal ik dat heel graag doen.

De heer Köhler gaat graag op een later moment nog een uitgebreider debat met mij aan. Daar zie ik naar uit.

De heer Pijlman kan ik bevestigen dat het eerstvolgende WoonOnderzoek in april naar buiten komt. Daarin zal met betrekking tot deze wet misschien wel interessante informatie over de stand van zaken staan. Maar pas over drie jaar kunnen we laten zien wat de eerste effecten van de wet zijn. Als het gaat om de evaluatie van de wet vroeg de heer Pijlman, die mee te nemen in de jaarlijkse rapportage. Ik wil voorstellen om dat op twee manieren te doen. Ik denk dat het zuiver is om een wet zelfstandig als wet te evalueren. Maar het doel van de jaarlijkse rapportage is natuurlijk om de ontwikkelingen te laten zien op de woningmarkt. Ik vind het logisch — dat zeg ik bij dezen ook graag toe — dat we daar waar informatie beschikbaar komt, zoals van gemeenten die melden dat ze hiervan gebruik zullen maken, dat zo snel mogelijk in de jaarlijkse rapportages aan de Kamer zullen laten weten.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor, volgende week dinsdag over het wetsvoorstel te stemmen.

Daartoe wordt besloten.